

GE_GERICHTE ACJC/1022/2013 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1022_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1022/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1022/2013 del 30 agosto 2013

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer – provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LCHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49). En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 115'380 fr. ([36'060 fr. + 2'400 fr.] x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 6/13 -

C/17133/2010

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

E. 3.2

Les pièces nouvelles produites en appel par l'appelante sont bien antérieures à la fin de la procédure de première instance et celle-ci n'indique pas pour quels motifs elle n'aurait pas pu les déposer déjà à ce stade. Cela vaut également pour le rapport d'expertise établi par un bureau d'architectes le 7 juillet 2010, dans la mesure où les intimés avaient, déjà dans leur

réponse du 16 décembre 2011, argué du caractère spéculatif du congé litigieux. La pièce nouvelle produite par les intimés est quant à elle postérieure d'un jour à la date à laquelle la cause a été remise pour plaider et antérieure de moins d'un mois au prononcé du jugement querellé. Etant postérieure aux délibérations du Tribunal, elle est ainsi recevable (art. 229 al. 3 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1212).

E. 4

En vertu de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué. Le Tribunal a considéré que les conditions de cette disposition légale n'étaient pas remplies. En effet, l'intention de l'appelante était de vendre l'appartement litigieux au meilleur prix, et celle-ci a souhaité «donner la préférence aux locataires en place» tout en précisant d'emblée qu'à défaut d'intérêt de leur part, l'appartement serait proposé à la vente «à tout tiers intéressé». Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces considérations, qui n'ont pas été contestées en appel par les parties, de sorte que seule entre en ligne de compte, relativement à l'annulabilité du congé litigieux, la règle générale contenue à l'art. 271 al. 1 CO.

E. 5.1

Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant.

- 7/13 -

C/17133/2010 En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1, 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 et 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). L'art. 271 al. 1 CO prévoit cependant que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

E. 5.1.1

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). L'auteur du congé n'a l'obligation de le motiver que si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude. De même, celui qui attend deux mois avant de motiver le congé court le risque que la résiliation soit considérée comme abusive (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblables les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1 et 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

E. 5.1.2

L'art. 271 al. 1 CO protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ou dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» aux termes de cette dernière disposition (ATF 136 III 190 consid. 2; ATF 135 III 112 consid. 4.1; ATF 120 II 105 consid. 3). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les

- 8/13 -

C/17133/2010 locaux loués; la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une prolongation du bail. Partant, il est sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1, 4A_167/2012 précité consid. 2.2 et 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi, et le locataire n'est pas autorisé à réclamer l'annulation du congé que le bailleur lui signifie parce qu'il espère obtenir, d'un nouveau locataire, un loyer plus élevé mais néanmoins compatible avec l'art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 consid. 2; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_300/2010 consid. 4.2 et 4A_414/2009 précité consid. 3.1). Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement lorsque le maintien du locataire dans les locaux est susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009 précité consid. 3.1). Le Tribunal fédéral a en outre considéré que, d'après l'expérience générale, la présence d'un locataire est de nature à rendre la vente plus difficile, que ce soit en réduisant le nombre d'acquéreurs potentiels ou en exerçant une influence négative sur le prix (arrêts 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 1.2.4 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.2).

E. 5.1.3

Dans son jugement entrepris (consid. 8a), le Tribunal se fonde sur l'ACJC/965/2012 (notamment consid. 3.1.5), par lequel la Cour a confirmé sa jurisprudence selon laquelle le bailleur qui acquiert un bien sachant qu'il est habité par un locataire et qui, peu de temps après, résilie le bail pour revendre le logement à un prix fortement majoré, procédant ainsi à une opération purement spéculative, n'invoque pas un intérêt digne de protection à mettre fin au contrat; en effet, toujours selon cette jurisprudence, dans un tel cas de figure, l'on est en présence non seulement d'un exercice sans ménagement du droit de résilier mais également d'une disproportion manifeste entre l'intérêt du locataire à pouvoir conserver son logement et celui du bailleur à pouvoir le vendre au meilleur prix; compte tenu du caractère extrêmement limité de l'intérêt du bailleur à rompre le contrat, une telle disproportion doit être admise même si le locataire ne se trouve pas dans une situation personnelle, économique ou sociale particulièrement difficile, ce qui est conforme aux buts constitutionnels de protection des locataires et de lutte contre la spéculation immobilière.

Cet arrêt de la Cour a toutefois été annulé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A_484/2012 du 28 février 2013. La Haute Cour y rappelle, d'une part, que le marché immobilier, c'est-à-dire celui de l'achat et de la vente des biens immobiliers, est entièrement régi par le principe de la liberté économique et celui de la liberté contractuelle, et, d'autre part, qu'en l'état actuel du droit, le juge ne peut pas

- 9/13 -

C/17133/2010 intervenir dans la fixation des prix d'achat ou de vente, sous réserve, le cas échéant, de la présence d'une lésion (art. 21 CO), mais a seulement la possibilité, dans le cadre de la fixation d'un loyer, de considérer que le prix d'achat est manifestement exagéré (art. 269 CO). Le Tribunal fédéral en conclut que la conception la Cour, déclarant le congé abusif pour le motif qu'elle juge indésirable l'activité de la partie bailleuse et sous-entendant ainsi que cette activité ne devrait pas exister, heurte de front, en l'absence de toute disposition légale dans ce sens, la liberté économique, garantie par l'art. 27 Cst. (consid. 2.3.2). Il s'ensuit que le fait que le bailleur puisse réaliser un profit considérable, voire même choquant, en vendant l'appartement dont il est propriétaire ne constitue pas en tant que tel une circonstance rendant abusif le congé donné au locataire, à moins qu'il existe, en plus, une disproportion manifeste - ou grossière - des intérêts en présence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 précité consid. 2.3.3), notamment dans une situation similaire à celle où il a été jugé que des intérêts purement financiers étaient en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 précité consid. 4.3).

E. 5.2

Au vu des ces principes, c'est à tort que le Tribunal a considéré que le caractère prétendument spéculatif du congé litigieux constituait à lui seul une disproportion manifeste des intérêts en présence et que le but visé par l'appelante n'était pas digne de protection. Une telle disproportion ne pourrait être retenue que si les intimés se retrouvaient, en cas de maintien de la résiliation, dans une situation économique et personnelle particulièrement difficile. Or tel n'est pas le cas. En effet, les intimés n'ont pas allégué souffrir d'un manque de revenus ou de problèmes de santé qui rendraient particulièrement difficile un déménagement dans un autre logement, ou avoir un besoin impérieux de leur logement actuel pour leurs activités professionnelles. Ils le reconnaissent du reste (réponse à l'appel, p. 11 en bas). L'intimé est un ancien conseiller administratif de la Ville de Genève et l'intimée est directrice d'école. Le fait qu'il soit difficile pour eux de trouver un autre appartement correspondant à leurs souhaits n'est dans ces conditions pas décisif. Il en va de même de leur future baisse de revenus due à leur entrée en retraite, baisse qui n'est d'ailleurs pas démontrée. Au regard de ces circonstances, une disproportion grossière des intérêts en présence ne peut en aucun cas être retenue, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si le prix auquel l'appelant compterait vendre l'appartement litigieux est ou non d'ordre spéculatif. L'appelante a en effet en tout état de cause un intérêt économique à voir les intimés quitter l'appartement litigieux, afin notamment de pouvoir le revendre à de meilleures conditions. Il est donc sans pertinence que l'appelante se trouve ou non dans une situation financière difficile, ou qu'elle subirait ou non une

- 10/13 -

C/17133/2010 perte d'exploitation à défaut de pouvoir revendre l'appartement des intimés. Il importe enfin peu que d'autres appartements propriétés de l'appelante aient été vendus ou

non, ou soient actuellement encore libres d'occupants.

E. 5.3

Il s'ensuit que le congé litigieux ne peut pas être annulé sur la base de l'art. 271 al. 1 CO. Le ch. 1 du dispositif querellé sera dès lors annulé et réformé en ce sens que la résiliation sera déclarée valable.

E. 6.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit, en application de l'art. 272 al. 2 CO, procéder à une pesée des intérêts en prenant en considération notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux. En vertu de l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, celui de locaux commerciaux de six ans; dans ces limites, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif (ATF 136 III 190 consid. 6). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2011 du 4 avril 2011 consid. 3; ATF 105 II 197 consid. 3a). Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3 et 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, publié in SJ 2005 I 397; ATF 125 III 226 consid. 4c).

- 11/13 -

C/17133/2010

E. 6.2

Les intimés concluent subsidiairement à une prolongation de leur bail de quatre ans. Ils invoquent à cette fin l'échec de leurs nombreuses recherches de relogement, malgré l'aide d'un professionnel de l'immobilier, ainsi que la pénurie sévissant sur le marché immobilier genevois. En l'espèce, les intimés habitent l'appartement litigieux depuis longtemps (30 ans) et sont très attachés à leur logement, où vit également leur fille. Il n'est pas contesté qu'ils paient régulièrement leur loyer. Malgré la situation tendue du marché du logement dans le

canton de Genève, les intimés devraient trouver un appartement comportant un nombre suffisant de pièces (par exemple 5 ou 6 pièces), ce d'autant plus qu'ils bénéficient d'une situation financière relativement solide. Ils ne souffrent en outre pas de problèmes personnels particuliers. Enfin, si les intimés n'ont pas démontré avoir effectué de nombreuses recherches de logement, il n'en demeure pas moins qu'en se fondant sur la jurisprudence cantonale en vigueur avant l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012, ils pouvaient raisonnablement penser qu'ils étaient en droit de rester durablement dans l'appartement litigieux. L'appelante n'a pour sa part pas fait valoir un besoin urgent de les voir quitter l'appartement et de vendre l'appartement, ni des difficultés financières.

E. 6.3

Au vu de ces circonstances, une unique prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 août 2015, se justifie. Le ch. 1 du dispositif entrepris sera réformé dans ce sens.

E. 7

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, des frais ne sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. * * * * *

- 12/13 -

C/17133/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/115/2013 rendu le 7 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17133/2010-4-B. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Statuant à nouveau : Déclare valable le congé notifié à C_____ et D_____ les 2 et 5 juillet 2010 pour le 31 août 2011 concernant l'appartement de 10 pièces, une chambre de bonne et une chambrette, avec ses dépendances, au 5ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Accorde à C_____ et D_____ une unique prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 31 août 2015. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 13/13 -

C/17133/2010 Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.